

(注意書)

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆

※該当する□にチェックを入れてください。

他者から資金を渡されるなどして買受の申出をする場合のみチェックが必要です。

※原則チェックは不要です。

陳述書 (買受申出入(個人) 本人用)			
前橋地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述	☐ 私は、暴力団員等ではありません。		
	☐ 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受する者ではありません。		
	☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりで(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		

※法人用、法定代理人用も同様です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 28 日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 加部 祐太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 25 日から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 10 月 9 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所桐生支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 10 月 30 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所桐生支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,370,000 1,096,000		274,000	116,485	20,801

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 桐生市川内町一丁目字峠下 |
| | 地 | 番 | 14番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1339平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年11月11日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 石原 拓

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣接地との境界が不明確である。

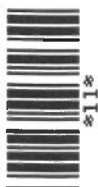
《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 桐生市川内町一丁目字峠下 |
| | 地 | 番 | 14番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1339平方メートル |



令和6年(ケ)第 17号
令和6年 8月 8日受理
令和6年 9月 3日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所桐生支部

執行官 三 井 誠 ㊞

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 桐生市川内町一丁目字峠下
地 番 14番
地 目 雑種地
地 積 1339平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	桐生市川内町一丁目１４番地付近（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■雑種地（物件１）
形状	■概ね公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者（善ファーム株式会社） □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」とおり
その他の事項	■隣接地との境界が不明確である。 ■土地に定着するコンクリート製の土台（太陽光発電システムのソーラーパネルが設置されていたもの）が数個存在する。 ■土地に定着する支柱が３本存在する。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
建物 （目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 債務者有限会社ダイチの代表者です。 2 本件土地は太陽光発電システムの発電所として使用されていましたが、オリックス株式会社がリース物件である太陽光発電の設備を撤去しました。 3 ソーラーパネルが設置されていたコンクリート製の土台は当社が設置したものです。 4 本件土地を善ファーム株式会社に売却したので、コンクリート製の土台も善ファーム株式会社のものだと思います。 5 土地の境界について、近隣者とトラブルになったことはありません。

執行官の意見

- 1 本件土地は、太陽光発電システムによる発電所として使用されていたが、太陽光発電システムの設備が撤去され、ソーラーパネルが設置されていたコンクリート製の土台数個と電力メーター等が設置されている支柱3本が存在する。
- 2 善ファーム株式会社に対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したところ、「オリックス株式会社に貸している」旨記載した回答書を提出したが、オリックス株式会社はリース物件である太陽光発電システムの設備を撤去し、残置物は関知していないとの意向である。
- 3 したがって、上記1のコンクリート製の土台及び支柱は、いずれも土地の定着物として土地所有者善ファーム株式会社の所有に属するものと思料する。
- 4 法務局備え付けの公図によれば、本件土地は道に接しているが、本件土地及びその隣接地は雑草が繁茂しており、道の範囲を特定するのは困難な状態である。
- 5 買受希望者は、現地の状況を確認したうえ入札に参加されたい。

調 査 の 経 過

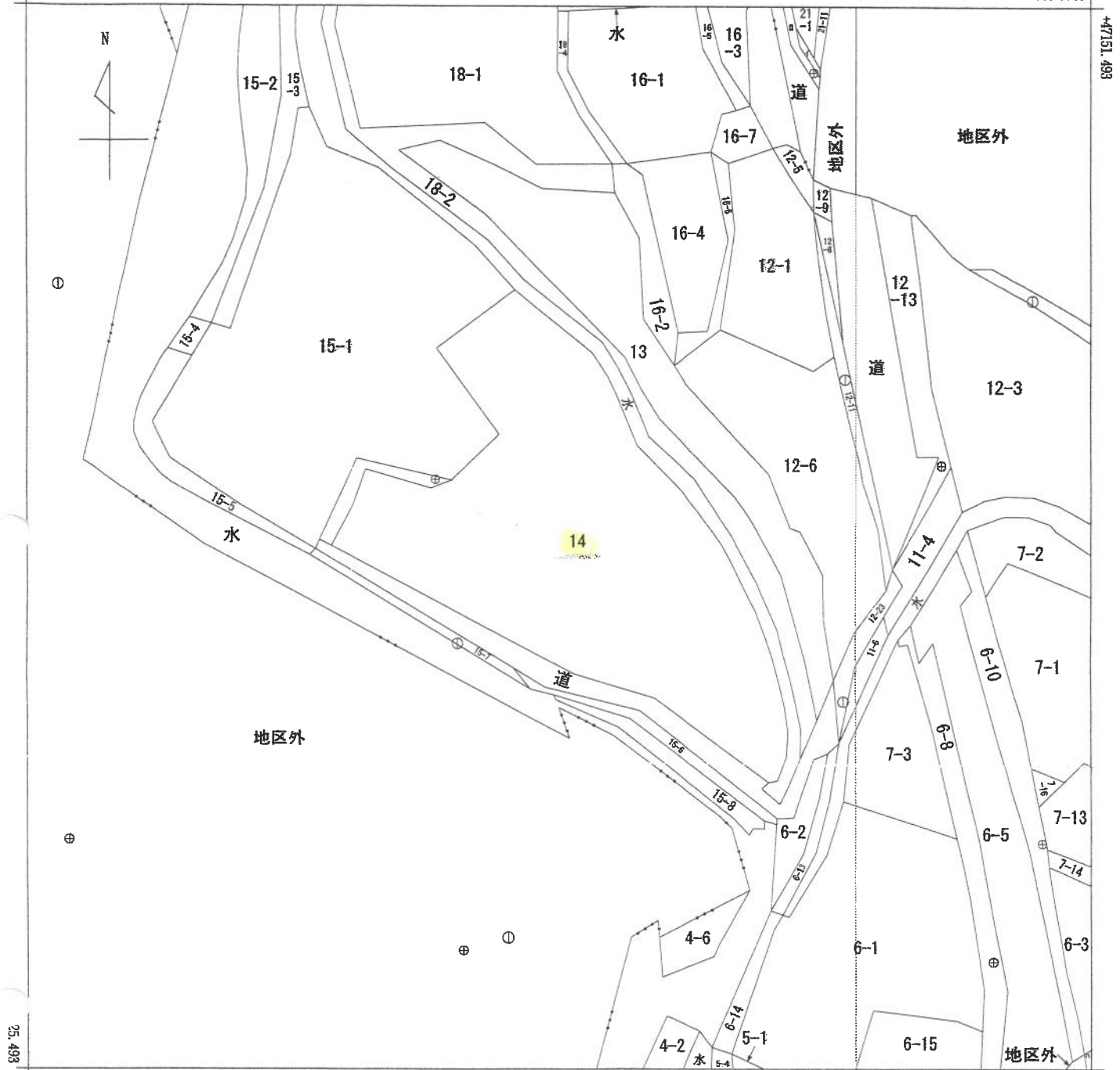
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月8日 16:00-16:10	前橋地方法務局桐生支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年8月9日 8:35-8:45	執行官室	■所有者に照会書を作成・送付
令和6年8月9日 10:25-10:40	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和6年8月22日 9:25-10:05	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☐ 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和6年8月22日 評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



-46789.259 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	桐生市川内町一丁目字峠下					地 番	14番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成15年3月				備付年月日(原図)	平成16年8月16日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方税務局桐生支局管轄)

令和6年7月18日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M48153

(1/1)

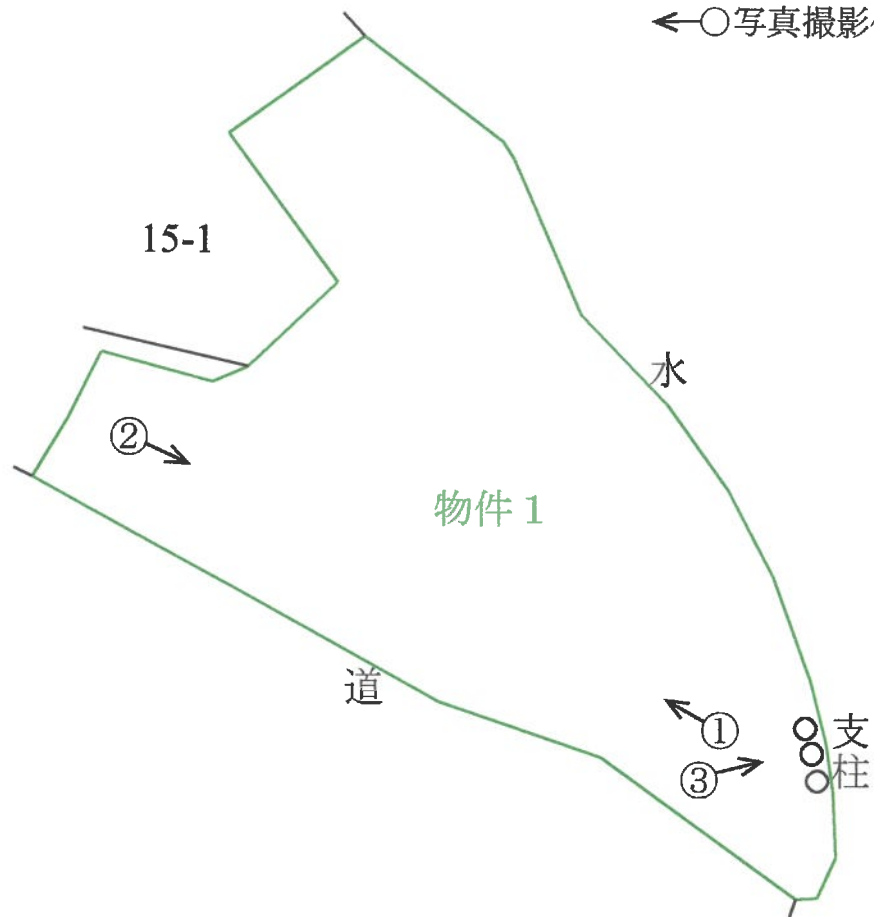
A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





①



②



③

令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 6 月 18 日 再現地調査
令和 7 年 6 月 26 日 再 評 価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西尾 直人 印

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 1,370,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 在番 目積	桐生市川内町一丁目字峠下 14番 雑種地 1,339m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

「宅地造成及び特定盛土等規制法」の運用開始に伴い、先の評価書の「主な公法上の規制等」欄の「その他の規制」欄に「宅地造成等工事規制区域」を追加する。その他は先の評価書のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,500	0.65	1,339	1.00	6,530,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地	桐生	—	13
-----	----	---	----

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,400 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 257.0 \div 7,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 令和7年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位、形状、規模、一部高低差、定着物等 を考慮して -35% と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,530,000	—	—	0.35	0.60	1,370,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 必要なし。

エ 市 場 性 修 正 : 先の期間入札・特別売却において買受希望者が現れなかったことを考慮した。

オ 競 売 市 場 修 正 : 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地 価格【 桐生 — 13 】

所 在 : 桐生市川内町2丁目字鷹ノ巣99番7

価 格 : 19,400 円／㎡

位 置 : J R 両毛 線 桐生 駅 道路距離 約 3.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 262 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 6.0 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%, 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

評価書参照

以 上

求 意 見 書

西 尾 直 人 殿

令和 7年 2月18日

前橋地方裁判所桐生支部民事執行係

裁判所書記官 石原 拓

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

☒ (1) 相当である。

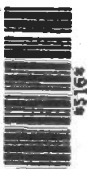
☐ (2) 不相当である。

☐ (3) その他

令和 7年 2月18日

評価人

西尾直人



物 件 目 録

1	所	在	桐生市川内町一丁目字峠下
	地	番	14番
	地	目	雑種地
	地	積	1339平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 6 年 8 月 22 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 5 日 評 価

前橋地方裁判所 桐生支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西尾 直人 印

第1 評価額

評 価 額	
物件 1 （土地）	金 3,970,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	桐生市川内町一丁目字峠下 14番 雑種地 1,339m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 両 毛 線 桐 生 駅 北 西 方 約 2.6 km （道路距離）	
付 近 の 状 況	太陽光発電所や原野等からなる県道川内堤線と小倉川に挟まれた地域	
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	市街化区域
〔道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制〕	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	土砂災害警戒区域、河川保全区域、景観計画
画 地 条 件	規 模	1,339 m ²
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 58.5 m 平均奥行 約 22.9 m
	地 勢	ほぼ平坦だが、一部高低差あり。
接 面 道 路 の 状 況	南西側 約 2.0m（公図幅員）法定外公共物 にほぼ等高に接している。 建築基準法外道路である。現地調査では道路形態を確認できなかった。 中間画地	
土地の利用状況等	範 囲	物件1の土地
	利 用 状 況	雑草が繁茂した更地
	占 有 者	所有者
	利 用 権 原	所有権
	隣 地 等	法定外公共物、水路、太陽光発電所等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
	（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	土 壌 汚 染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	そ の 他	・ 雑草が繁茂しており、全ての地表面について確認できなかった。また隣接地との境界位置も不明確である。 ・ 土地定着物である太陽光パネル用基礎数個や支柱3本が存在する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,600	0.65	1,339	1.00	6,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	桐生	—	13
-----	----	---	----

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,800 \text{ 円/㎡} \times 98.3 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 257.0 \approx 7,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 令和6年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位、形状、規模、一部高低差、定着物等 を考慮して -35% と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,610,000	—	—	1.00	0.60	3,970,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 必要なし。

エ 市 場 性 修 正 : 必要なし。

オ 競 売 市 場 修 正 : 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地 価格【 桐生 — 13 】

所 在 : 桐生市川内町2丁目字鷹ノ巣99番7

価 格 : 19,800 円/㎡

位 置 : J R 両毛 線 桐生 駅 道路距離 約 3.5 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 262 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 6.0 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%, 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

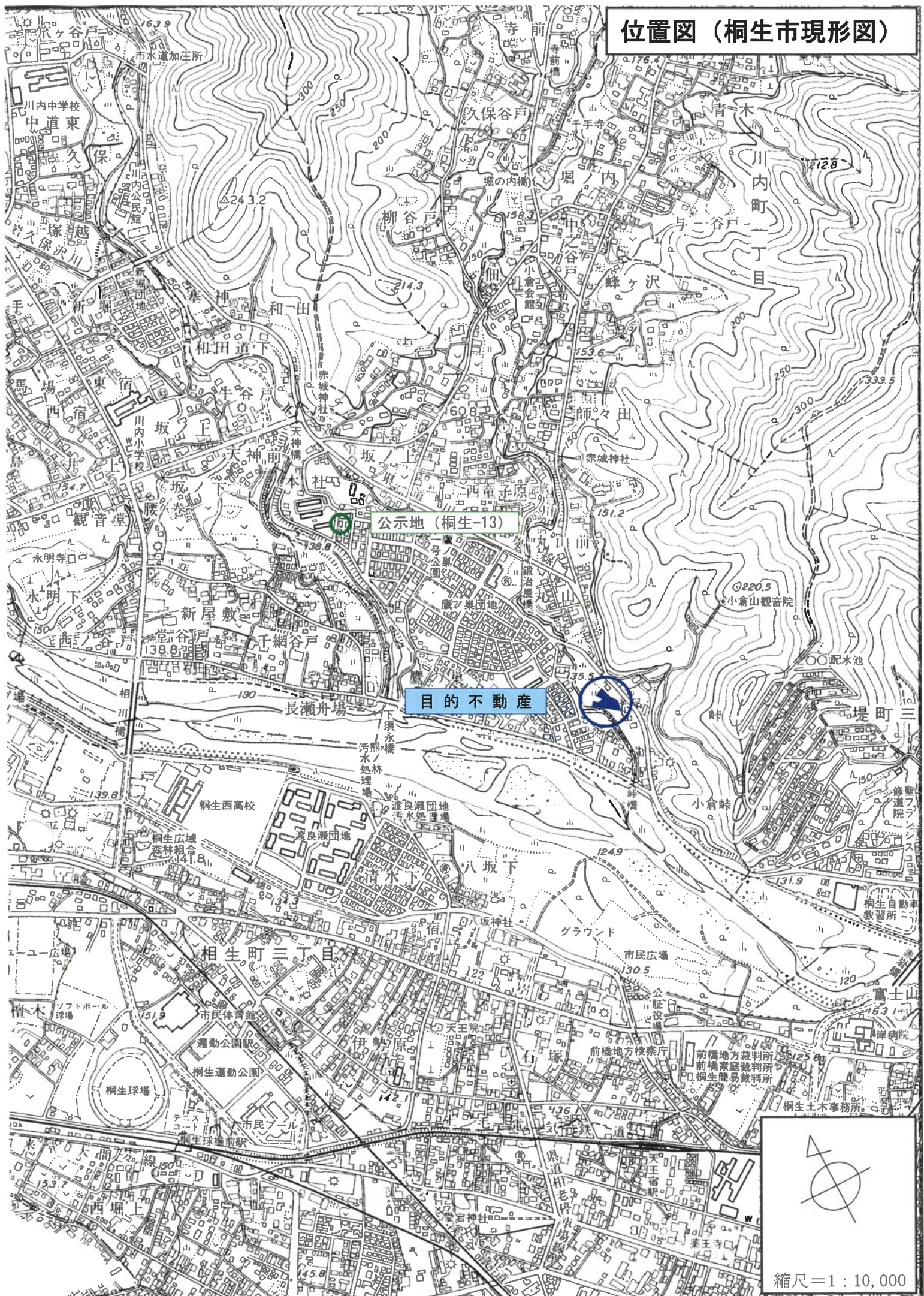
位置図

公図写

物件配置図

以 上

位置図（桐生市現形図）



縮尺=1:10,000

物件配置図

